

המינהל לתכנון הנדסה
אזור תכנון בנין עור
אדרת ירושלים

אשרה

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' רצ/1/15/30

המהווה שינוי לתכנית מס' רצ/1/114/א2

רצ/1/1 על תיקוניה ורצ/1/15/ב/1

אשרה י.פ. מס' 4933
עמוד 378 מיום 16.11.00

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מס' תכנון 30/15/1/30
מס' תכנון 15.5.00
החלטת הוועדה
יושב ראש

- 1.0 פרק א'
- 1.1 מרחב תכנון מחוזי: המרכז
- 1.2 נפה: רחובות
- 1.3 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
- 1.4 שם התכנית: תכנית זו תקרא מס' רצ/1/15/30 המהווה שינוי לתכנית מס' רצ/114/6 בתוקף, רצ/114/3 בתוקף, רצ/1/1/15/ב/1 על תיקוניה

פרק ב' 2.0

2.1 תחום התכנית: בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

| גוש מס' | חלקות שלמות | חלקי חלקות |
|---------|-------------|------------|
| 3942 | 18 | ----- |

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
19-07-2000
נתקבל
תיק מס'

2.2 מיקום התכנית: אזור תעשייה ישן ראשון לציון.

2.2.1 גבולות התכנית: מזרח: רחוב פלוטיצקי.
מערב: רחוב דרך המכבים.

2.3 גבול התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרי

2.4 שטח התכנית: כ- 9 023 מ².

2.5 יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון

2.6 מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון

2.7 בעל הקרקע: אדרת יוסף ו- "ראשונה 7 בע"מ"

2.8 המתכנן: דובי דוד מס' רשיון 9229, ואדריכל צילה פיין מס' רשיון 24273.
"דובי" אדריכלים ומהנדסים בע"מ
פריימן 20 ראשון לציון 03-9561997

2.9 מסמכי התכנית: א. 9 דפי הודאות בכתב (להלן "הודאות התכנית")
ב. תשריט ייעודי הקרקע ערוך בק.מ. 1:1250 ("הלן "תשריט")
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:250
ד. נספח תנועה מחייב ערוך בק.מ. 1:250
ה. מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
1946
אישור תכנית מס'
מספר 1682

עיריית ראשון-לציון
מינהל לתיכנון הנדסה
אגף תכנון בנין העיר
21-01-2001
נתקבל
מספר 0292

- 3.0 פרק ג'
- 3.1 יחס לתכניות:
- (א) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה ורצ/ 1 / 15 / ב / 1 .
- (ב) בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות או מפורטות החלות על השטח, לבין תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 3.2 מטרות התכנית:
- (א) שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לשטח מסחר משולב במגדל חניה ציבורית.
- (ב) שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח תעשייה משולב במסחר.
- (ג) קביעת גובה הבניין.
- (ד) תוספת קומה מעל 3 קומות קיימות באגף A – .
- (ה) קביעת חניה תת קרקעית בגבולות המגרש.
- (ו) קביעת רמפת עליה לרכב לחנייה במגדל החנייה ועל הגג.
- 3.3 תחולתם של מסמכי התכנית: במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יהיה סדר העדיפות כין מסמכי התכנית כדלהלן:
- א. הוראות התכנית
- ב. תשריט
- ג. נספחים
- 3.4 נספחים מנחים ומחייבים
- 3.4.1 נספח בינוי מנחה
- הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי למעט: גובה מבנים, קווי בנין, זכויות בניה, ובתנאי שישמרו רוח הבינוי ועקרונות התכנון.
- נספח תנועה מחייב
- נספח התנועה הוא מחייב, יותרו שינויים בנספח הנ"ל באישור מהנדס העיר. שינויים אלה לא יהיו שינוי לתכנית.
- 4.0 פרק ד'
- 4.1 רשימת האזורים השימושים והתכליות:
- 4.1.0 שימוש בקרקע ובמבנים
- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים ותכליות המופיעים ברשימת השימושים סעיף 4.1.1.1 והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית זו.
- 4.1.1. רשימת שימושים
- 4.1.1.1 אזור תעשייה משולב במסחר
- מסומן בתשריט פסים אלכסוניים בצבע אפור על רקע סגול. באזור זה יותרו השימושים הבאים:
- (א) שמושים לתעשייה:
- (1) בתי חרושת ושטחי חרושת.
- (2) בתי קירור.

- (3) שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- (4) בניני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה, מכבי אש, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העירייה וכ"ו.
- (5) מסעדות לשרות המפעלים בסביבה.
- (6) מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, טל"ח וגז.
- (7) מוסכים ושירותים לרכב.
- (8) שטחי ומתקני חניה.
- (9) בתי מלאכה.
- (10) מתקני ספורט.
- (11) שטחים ומתקנים לפריקה וטעינה ולחנית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי.
- (12) כל שימוש אחר לתעשייה ואחסנה מתאים ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.
- (13) אולמות שמחות, מועדונים, פאבים, דיסקוטקים, משחקי וידאו וטלוויזיה.

(ב) בתחום המפעל בנוסף על אולמות היצור והאחסון יותרו השימושים הבאים בתנאי שהם קשורים ישירות למפעל ומשרתים את צרכיו:

- (1) אולם תצוגה וחנות המפעל בשטח עד 10% משטח המפעל למכירת תוצרת המפעל המיוצרת במקום.
- (2) משרדים לניהול המפעל.
- (3) מזנון ו/או חדר אוכל לשרות העובדים.
- (4) מתקנים הנדסיים וחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז הקשורים במפעל.

(ג) שימושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים כדלקמן:

- (1) היפר שוק.
- (2) חנויות גדולות מ - 250 מ"ר כל אחת.
- (3) אולמי שמחות.
- (4) אולמי תצוגה גדולים - רהיטים, שטיחים, תצוגת רכב וחלקי חילוף ומוצרי צריכה.
- (5) מסעדות.
- (6) חניונים.
- (7) מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, משחקי וידאו וטלוויזיה.

מגדל חניות משולב במסחר

מסומן בתשריט פסים אלכסוניים בצבע אפור על רקע חום. באזור זה יותרו השימושים הבאים:

(א) שמושים למסחר:

- (1) היפר שוק.
- (2) מ תולודג תויונח) - 250 מ"ר כל אחת.
- (3) אולמי שמחות.
- (4) אולמי תצוגה גדולים - רהיטים, שטיחים, תצוגת רכב וחלקי חילוף ומוצרי צריכה.
- (5) מסעדות.
- (6) חניונים.
- (7) מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, משחקי וידאו וטלוויזיה.

(ב) חניה ציבורית.

4.2 הוראות בניה

ראה טבלאות חזויות להלן.

זכויות הבניה:

זכויות הבנייה המותרות בתכנית: אגף A

| הערות | קווי בנין | | מס' קומות מכסימלי | שימוש | שטח בניה משני כולל שטחי רמפה וחניה בקומות | | | | קומה | גודל מגרש במ"ר לצורך חישוב זכויות בניה שטח A | הסימון בתשריט | יעוד הקרקע | | |
|--|-----------|------|---|--------|---|--------|------------------------|--------|-------|--|---------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | צד | חזית | | | מתחת מפלס הכניסה הקובעת | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | ב- % | ב- מ"ר | ב- % | במ"ר | | | | | ב- % | ב- מ"ר |
| מרתפים יבנו עד קווי בנין אפס במגרש נסר | 4 מ' | 5 מ' | 3 קומות מעל מפלס הכניסה עד 25.0 מ' כולל חדרי ומעלית | חנייה | 100% | 5770 | | | | | 5770 | פסים אלכסוניים בצבע אפור על רקע סגול | אזור תעשייה משולב במסחר | |
| | | | | | 100% | 5770 | | | | | | | | |
| | | | | | | | 19.45 | 1120 | 34.25 | 1975 | | | | מרתף חניה תחתון |
| | | | | | | | 14.55 | 840 | 39.20 | 2260 | | | | מרתף חניה עליון |
| | | | | | | | 14.55 | 840 | 39.20 | 2260 | | | | קומת קרקע |
| | | | | | | | 14.55 | 840 | 39.20 | 2260 | | | | קומה א' |
| | | | | | | | 14.55 | 840 | 39.20 | 2260 | | | | קומה ב' |
| | | | | 115.45 | X 6 = 1110 6660 | | | | | | | | רמפה וחניה בקומות | |
| | | | | | | 2.60 | 150 | | | | | | | קומת גג |
| | | | | | | 200% | 11540 | 181.15 | 10450 | 151.85 | 8755 | | | סה"כ |

זכויות הבנייה המותרות בתכנית: אגף B (מגדל חנייה על מסחר)

| הערות | קווי בנין | | מס' קומות מכסימלי | שימוש | שטח בניה משני כולל שטחי רמפה וחניה בקומות | | | | קומה | גודל מגרש במ"ר לצורך חישוב זכויות בניה שטח B | הסימון בתשריט | יעוד הקרקע | | |
|--|-----------|------|--|-------|---|--------|------------------------|------|-------|--|---------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------|
| | צד | חזית | | | מתחת מפלס הכניסה הקובעת | | מעל מפלס הכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | ב- % | ב- מ"ר | ב- % | במ"ר | | | | | ב- % | ב- מ"ר |
| מרתפים יבנו עד קווי בנין אפס במגרש נסר | 4 מ' | 5 מ' | 5 קומות מעל מפלס הכניסה עד 27.50 מ' כולל חדרי ומעלית | חנייה | 100% | 2041 | | | | | 2041 | פסים אלכסוניים בצבע אפור על רקע חום | מגדל חניות משולב מסחר | |
| | | | | | | | 23.76 | 485 | 47.04 | 960 | | | | מרתף חניה |
| | | | | | | | | | 3.43 | 70 | | | | קומת קרקע |
| | | | | | | | | | 62.96 | 1285 | | | | קומה א' |
| | | | | | | | | | 66.88 | 1365 | | | | קומה ב' |
| | | | | | | | | | 66.88 | 1365 | | | | קומה ג' |
| | | | | | | | | | 66.88 | 1365 | | | | קומה ד' |
| | | | | | | | | | 66.88 | 1365 | | | | קומה ה' |
| | | | | | | | | | 2.70 | 55 | | | | קומת גג |
| | | | | | | | | | 100% | 2041 | | | | 26.46 |

טבלת שימושים (שטחים עיקריים) אגף A
(מ"ר מבונה)

| שימושים קומה | היי-טק | תעשייה/מלאכה | חנויות ומסחר | מזנונים ומסעדות | חניה | סה"כ |
|--------------|---------|--------------|--------------|-----------------|-------------------------|---------|
| לא לסיכום | | | | | 5770.00 | 5770.00 |
| | | | | | 5770.00 | 5770.00 |
| | | | | | 1110.00 = 6 X | 6660.00 |
| קומת קרקע | | | 1775.00 | 200.00 | | 1975.00 |
| קומה א' | | 2260.00 | | | | 2260.00 |
| קומה ב' | 1740.00 | 520.00 | | | | 2260.00 |
| קומה ג' | 2260.00 | | | | | 2260.00 |
| סה"כ | 4000.00 | 2780.00 | 1775.00 | 200.00 | לא לסיכום (18200.00) | 8755.00 |

טבלת שימושים (שטחים עיקריים) אגף B
(מ"ר מבונה)

| שימושים קומה | משרדי חניון | חנויות ומסחר | מזנונים ומסעדות | חניה | סה"כ |
|--------------|-------------|--------------|-----------------|---------|---------|
| מרתף חניה | | | | 2041.00 | 2041.00 |
| קומת קרקע | | 760.00 | 200.00 | | 960.00 |
| קומה א' | 70.00 | | | 1285.00 | 1355.00 |
| קומה ב' | | | | 1365.00 | 1365.00 |
| קומה ג' | | | | 1365.00 | 1365.00 |
| קומה ד' | | | | 1365.00 | 1365.00 |
| קומה ה' | | | | 1365.00 | 1365.00 |
| סה"כ | 70.00 | 760.00 | 200.00 | 8786.00 | 9816.00 |

סה"כ כללי (שטחים עיקריים) אגף A+B
(מ"ר מבונה)

| שימושים | היי-טק | תעשייה/מלאכה | חנויות ומסחר |
|---------------|---------|--------------|--------------|
| סה"כ שטח במ"ר | 4000.00 | 2780.00 | 2935.00 |

- א. גובה הבניין יהיה כמסומן בתשריט הבנוי.
 ב. תותרנה בניית גלריות במסגרת אחוזי הבנייה העיקריים ולפי החוק.

מיקום חניות בבניין בהתאם לשימושים

| אגף B | אגף A | קומה / מפלט |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| ----- | 184 חניות עבור תעשייה והיי-טק | מרתף חניה -6.50 |
| 51 חניות עבור מסחר | 184 חניות עבור מסחר והיי-טק | מרתף חניה -3.50 |
| ----- | ----- | קרקע 0.00 |
| 39 חניות עבור הציבור | 25 חניות עבור הציבור | +5.60 |
| 50 חניות עבור הציבור | 24 חניות עבור הציבור | +8.70 |
| 50 חניות עבור הציבור | 24 חניות עבור הציבור | +11.80 |
| 50 חניות עבור הציבור | 24 חניות עבור הציבור | +14.90 |
| 50 חניות עבור הציבור | 24 חניות עבור הציבור | +18.00 |
| 50 חניות עבור הציבור | 37 חניות עבור הציבור | +21.10 |
| 340 חניות | 526 חניות | סה"כ |

4.3.1 הוראות כלליות

4.3.1.1 קווי בנין ומרווחים

- (א) קווי הבניין מסומנים בתשריט (מצב מוצע) ומתייחסים לבניה מעל מפלס 0.00.
(ב) קווי הבניין למרתפים יהיו כמפורט בהערות לטבלת זכויות הבניה

4.3.1.2 חניה

- (א) הנספח התחבורתי המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
(ב) לצורך חישוב תקני החניה נקבעו שטחי השימושים השונים כמפורט בנספח התחבורה.
(ג) מספר מקומות החניה יחושב על פי טבלת דרישה לחניה המופיע בנספח התחבורה בכל מקרה, מספר מקומות החניה לא יהיה קטן מהתקן התקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה.

4.3.2 הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- 4.3.2.1 כללי: (א) בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

- (ב) כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

- (1) ניקוז וטיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- (2) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים להיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) - 1981 תשמ"ב. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- (3) פסולת - יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (4) רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המתוארים כדין לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".
- (5) איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- (6) פסולת בנין - מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
מיקום לשפיכת פסולת בנין ייקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשרד לאיכות הסביבה.
- (7) אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

(ג)

חוות דעת מקצועית:

הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הוועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

5.0 היתרי בניה

הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתר השטח הבלתי מבונה. בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאוסרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך.

(א) פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום הבניין : שטח ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים שפכים ומערכת הפסולת, מבני שירותים ומנהלת, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי הגינון.

(ב) חזית ועיצוב: חזיתות המבנים יהיו מחומר קשיח כדוגמת פסיפס שיש, אבן נסורה, גוון, חומר וצבע באישור אדריכל העיר. חומרי בניה וגימור, גידוד שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי הגינון באישור אדריכל העיר ואגף גנים ונוף, סה"כ 20% גינון.

(ג) הוצאת היתר בניה לקומה נוספת יותנה בתחילת ביצוע מגדל החניה אשר באגף B.

(ד) תכנית פיתוח לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר עם אדריכל העיר, אגף תשתית ותחזוקה ואגף גנים ונוף ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות - מים, ניקוז, טפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת. עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. פיתוח השטח באזור מיוחד משולב מסחר ותעשייה ע"ח הבעלים. פיתוח השטח באזור מגדל חניות משולב במסחר על ידי וע"ח היזם בהתאם להסכם עם העירייה.

6.0 אחזקה:

תנאי למתן היתר בניה תהיה הקמת חב' אחזקה ע"י וע"ח היזם שתתפעל ותתחזק את כל השטחים - ציבוריים כולל : מעברים חניונים וכו'.

7.0 אלמנט אומנותי תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת אלמנט אומנותי בתחום התכנית בשווי של 3 פרומיל מערך הקרקע החדש.

8.0 היטל השבחה

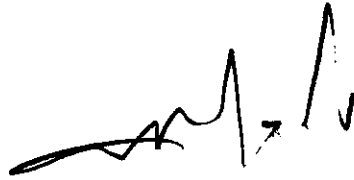
היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

9.0 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

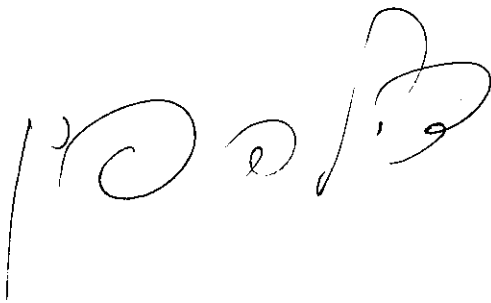
חתימות:

דפנה לבינון



חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:



ד"ר אדריכלים ומהנדסים בע"מ
רח' פריימן 20 ראשל"צ-75358
טל: 03-9561997 פקס: 03-9561998

חתימת מתכנן:

חתימת הוועדה המקומית:

חתימת הוועדה המחוזית:

מעודכן לתאריך: 3/3/2000